

Formazione degli amministratori di condominio DM 140/2014

Ecco il regolamento ministeriale

Il regolamento sulla formazione degli amministratori di condominio (Decreto del Ministero della Giustizia - n. 140 del 13 agosto 2014 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 222 del 24 settembre 2014) Il legislatore richiede all'amministratore caratteristiche di onorabilità e professionalità. I requisiti che deve avere l'**amministratore** in termini di **onorabilità** sono simili a quelli richiesti per i concorsi per pubblici ufficiali (notaio e magistrato).

Chiaramente tali requisiti devono sussistere non solo all'atto della nomina (o della riconferma), ma anche durante l'incarico e, quindi, il venir meno di uno di essi determina la cessazione dall'incarico. Ed infatti in applicazione di tale principio è stato revocato l'amministratore che ha riportato una condanna penale (per omesso versamento di ritenute previdenziali) benché la nomina fosse formalmente regolare (*quorum* e delibera assembleare ineccepibili) (cfr. provvedimento del Tribunale di Siacca del 16 giugno 2014 in quanto la condanna penale costituisce "*causa ostativa allo svolgimento dell'incarico di amministratore di condominio*").

Oltre ai requisiti di onorabilità l'**amministratore** deve avere una **competenza professionale** o acquisita con la pratica o tramite specifici corsi di formazione.

Come esposto sono esonerati dall'obbligo di frequentare il corso di formazione iniziale gli amministratori di condominio che abbiano esercitato tale professione per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della legge di riforma del condominio - ossia nel triennio tra il 18 giugno 2010 ed il 18 giugno 2013 - anche se non hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado (cfr. ultimo comma art. 71 *bis* disp. att. c.c.), salvo chiaramente l'obbligo della formazione periodica annuale; tali amministratori debbono provare però di aver prestato tale attività documentalmente ossia presumibilmente tramite i verbali assembleari con le delibere di nomina.

Parimenti chi amministra solo il condominio in cui abita è esentato dall'obbligo di formazione iniziale e dal dover conseguire il diploma di scuola secondaria di secondo grado (cfr. lett. g dell'art. 71 *bis* disp. att. c.c.).

Rispetto invece all'acquisizione del titolo tramite la frequenza di un corso formativo va precisato che il legislatore - con il D.L. n.145 del 23.12.2013, noto come "*Decreto Destinazione Italia*", convertito nella Legge del 21.02.2014 n. 9 - ha apportato alcuni correttivi alla nuova disciplina dell'art 71 bis disp. att. c.c.. tra cui la nuova disposizione che ha programmato l'emanazione di un apposito regolamento emanato con Decreto del Ministero della Giustizia - n. 140 del 13 agosto 2014 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 222 del 24 settembre 2014 - relativo alla **formazione degli amministratori di condominio**; tale indirizzo era già stato approvato dal Consiglio di Stato (cfr. parere n. 1802 del 4 giugno 2014) e dalla Corte dei Conti.

Nello specifico il regolamento del Ministero della Giustizia (D.M. n. 140/2014), individua sia i requisiti necessari per svolgere l'attività formativa (dei docenti/formatori e del responsabile scientifico dei corsi) che i criteri, i contenuti e le modalità di svolgimento dei **corsi di formazione**.

Il Ministro della Giustizia ha predisposto un testo che stabilisce i requisiti di onorabilità e professionalità dei Responsabili scientifici che oltre ad organizzare i corsi dovranno anche verificare i requisiti dei formatori.

I corsi di **formazione iniziale** – ossia per l'abilitazione - devono durare minimo **72 ore** (di cui 48 di teoria e 24 ore di esercitazione pratica), mentre quelli di **aggiornamento** periodico annuale per tutti gli amministratori devono durare almeno **15 ore** (anche con casi teorico-pratici). I corsi possono essere svolti anche tramite *e-learning*.

La durata del corso potrà prevedere anche un numero superiore di ore e ulteriori materie, ma i temi indicati nel regolamento come contenuti minimi devono essere rispettati.

Le materie oggetto della formazione (ex art. 5 del regolamento) sono quelle giuridiche, fiscali e tecniche che si ritiene che l'amministratore di condominio debba conoscere (l'amministrazione condominiale, con particolare riguardo ai compiti ed ai poteri dell'amministratore; la sicurezza degli edifici, con particolare riguardo

ai requisiti di staticità e di risparmio energetico, ai sistemi di riscaldamento e di condizionamento, agli impianti idrici, elettrici ed agli ascensori e montacarichi, alla verifica della manutenzione delle parti comuni degli edifici ed alla prevenzione incendi; le problematiche in tema di spazi comuni, regolamenti condominiali, ripartizione dei costi in relazione alle tabelle millesimali; i diritti reali, con particolare riguardo al condominio degli edifici ed alla proprietà edilizia; la normativa urbanistica, con particolare riguardo ai regolamenti edilizi, alla legislazione speciale delle zone territoriali di interesse per l'esercizio della professione ed alle disposizioni sulle barriere architettoniche; i contratti, in particolare quello d'appalto ed il contratto di lavoro subordinato; le tecniche di risoluzione dei conflitti; l'utilizzo degli strumenti informatici; la contabilità).

Al termine del corso per poter ottenere un attestato tutti i partecipanti dovranno superare un esame; l'esame verterà sui contenuti del corso di formazione o di aggiornamento. E' il **responsabile scientifico** che attesta il superamento con profitto di un esame finale sui contenuti del corso di formazione e di aggiornamento seguito dai partecipanti (cfr. art. 4) e predispone i programmi didattici.

Sempre il responsabile scientifico

"verifica il possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità dei formatori tramite riscontro documentale, e verifica il rispetto dei contenuti" dell'attività di formazione e aggiornamento

"le modalità di partecipazione degli iscritti e di rilevamento delle presenze, anche in caso di svolgimento dei corsi in via telematica" (art. 4).

I requisiti di onorabilità del responsabile scientifico (ex art. 4 che rimanda all'art. 3) e dei formatori (ex art. 3) sono:

- il godimento dei diritti civili;

- non essere stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni, e, nel massimo, a cinque anni;

- non essere stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta

la riabilitazione;

- non essere interdetti o inabilitati.

I docenti, definiti **formatori**, devono provare documentalmente di avere i seguenti requisiti professionali (ex art. 3):

aver maturato una

specifica **competenza in materia di amministrazione condominiale o di sicurezza degli edifici e di aver conseguito alternativamente uno dei seguenti titoli**: laurea anche triennale; abilitazione alla libera professione; docenza in materie giuridiche, tecniche ed economiche presso università, istituti e scuole pubbliche o private riconosciute. Possono svolgere attività di formazione ed aggiornamento anche: i docenti che abbiano elaborato almeno due pubblicazioni in materia di diritto condominiale o di sicurezza degli edifici, dotate di codice identificativo internazionale (*ISBN*) ai sensi dell'articolo 1, lettera t), del decreto ministeriale 7 giugno 2012, n. 76; coloro che hanno già svolto attività di formazione in materia di diritto condominiale o di sicurezza degli edifici in corsi della durata di almeno 40 ore ciascuno, per almeno sei anni consecutivi prima della data di entrata in vigore del regolamento.

In relazione ai requisiti professionali l'art. 4 prescrive che il responsabile scientifico sia un docente in materie giuridiche, tecniche o economiche (ricercatore universitario a tempo determinato o a tempo indeterminato, professore di prima o di seconda fascia, docente di scuole secondarie di secondo grado), un avvocato o un magistrato, un professionista dell'area tecnica, anche in pensione; inoltre anche il responsabile scientifico deve essere in possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità dei formatori, sempre dimostrabili documentalmente ed aver quindi parimenti maturato una specifica **competenza in materia di amministrazione condominiale o di sicurezza degli edifici e di aver conseguito alternativamente i titoli indicati** prima per i formatori.

Si presume che la certificazione documentale sia fornita dagli enti presso cui formatori e responsabili scientifici abbiano prestato la propria opera (anche con allegazioni di documentazione comprovante corsi: es. locandine).

In questo modo il legislatore ha quindi previsto e stabilito che gli standard per la formazione iniziale e l'aggiornamento dell'amministratore siano omogenei per tutto il territorio nazionale

Non essendo stata prevista alcuna norma transitoria non sembrano in alcun modo considerabili come validi i corsi frequentati prima dell'emanazione del regolamento contenente le direttive sopra esposte (ore di lezione, requisiti di formatori e responsabili scientifici, materie dei corsi, ecc.).

Sembra però strano che tali corsi possano essere organizzati liberamente da qualunque associazione o ente che si limiti ad ottemperare ai requisiti formali previsti da legge e regolamento, senza che il legislatore si sia preoccupato di circoscrivere i soggetti che possano organizzarli (associazioni di categoria, enti di formazione, categorie professionali, ecc.).

Ancor più incomprensibile è che il legislatore si sia limitato a prevedere che il Ministero di Giustizia recepisca quanto gli enti di formazione comunicheranno tramite PEC (l'inizio del corso, le modalità di svolgimento, i nominativi dei formatori e dei responsabili scientifici) senza né verificare la veridicità e la conformità a legge e regolamento di tali comunicazioni telematiche né avere il potere di emanare qualsivoglia sanzione agli eventuali enti trasgressori (cfr. art. 5.4 del regolamento).

Sembra quindi che senza controlli e sanzioni saranno i condomini a dover verificare "sul campo" la reale preparazione professionale dei propri amministratori

MINISTERO DELLA GIUSTIZIA, DECRETO del 13 agosto 2014, n. 140

Regolamento recante la determinazione dei criteri e delle modalità per la formazione degli amministratori di condominio nonché dei corsi di formazione per gli amministratori condominiali.

IL MINISTRO DELLA GIUSTIZIA

Vista la legge 11 dicembre 2012, n. 220;

Visto l'articolo 71-bis delle disposizioni per l'attuazione del Codice civile e disposizioni transitorie, per come modificato dall'articolo 25 della legge 11 dicembre 2012, n. 220, recante "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici";

Visto l'articolo 1, comma 9, lettera a), del decreto-legge 23 dicembre 2013, n. 145, convertito, con modificazioni, dalla legge del 21 febbraio 2014, n. 9;

Visto l'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400; Udito il parere del Consiglio di Stato, espresso dalla sezione consultiva per gli atti normativi nell'adunanza del 22 maggio 2014; Vista la comunicazione al Presidente del Consiglio dei ministri in data 13 giugno 2014; Adotta

il seguente regolamento:

Art. 1. Oggetto e definizioni

1. Il presente decreto disciplina:

- a) i criteri, le modalità e i contenuti dei corsi di formazione e di aggiornamento obbligatori per gli amministratori condominiali;
- b) i requisiti del formatore e del responsabile scientifico.

Art. 2. Finalità della formazione e dell'aggiornamento

1. Le attività di formazione ed aggiornamento devono perseguire i seguenti obiettivi:

- a) migliorare e perfezionare la competenza tecnica, scientifica e giuridica in materia di amministrazione condominiale e di sicurezza degli edifici;

- b) promuovere il più possibile l'aggiornamento delle competenze appena indicate in ragione dell'evoluzione normativa, giurisprudenziale, scientifica e dell'innovazione tecnologica;

- c) accrescere lo studio e l'approfondimento individuale quali presupposti per un esercizio professionale di qualità.

Art. 3. Requisiti dei formatori

1. I formatori devono provare al responsabile scientifico, con apposita documentazione, il possesso dei seguenti requisiti di onorabilità e professionalità:

a) il godimento dei diritti civili;

b) di non essere stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni, e, nel massimo, a cinque anni;

c) di non essere stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione; d) di non essere interdetti o inabilitati;

e) di aver maturato una specifica competenza in materia di amministrazione condominiale o di sicurezza degli edifici e di aver conseguito alternativamente uno dei seguenti titoli: laurea anche triennale; abilitazione alla libera professione; docenza in materie

giuridiche, tecniche ed economiche presso università, istituti e scuole pubbliche o private riconosciute. Possono svolgere attività di formazione ed aggiornamento anche: i docenti che abbiano elaborato almeno due pubblicazioni in materia di diritto condominiale o di sicurezza degli edifici, dotate di codice identificativo internazionale (*ISBN*) ai sensi dell'articolo 1, lettera t), del decreto ministeriale 7 giugno 2012, n. 76; coloro che hanno già svolto attività di formazione in materia di diritto condominiale o di sicurezza degli edifici in corsi della durata di almeno 40 ore ciascuno, per almeno sei anni consecutivi prima della data di entrata in vigore del presente regolamento.

Art. 4. Responsabile scientifico

1. La funzione di responsabile scientifico può essere svolta da un docente in materie giuridiche, tecniche o economiche (ricercatore universitario a tempo determinato o a tempo indeterminato, professore di prima o di seconda fascia, docente di scuole secondarie di secondo grado), un avvocato o un magistrato, un professionista dell'area tecnica. I soggetti appena individuati, che possono anche essere in trattamento di quiescenza, devono essere in possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità di cui all'articolo 3 del presente regolamento.

2. Il responsabile scientifico verifica il possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità dei formatori tramite riscontro documentale, e verifica il rispetto dei contenuti di cui al successivo articolo 5, comma 3, del presente regolamento, le modalità di partecipazione degli iscritti e di rilevamento delle presenze, anche in caso di svolgimento dei corsi in via telematica. Il responsabile scientifico attesta il superamento con profitto di un esame finale sui contenuti del corso di formazione e di aggiornamento seguito dai partecipanti.

Art. 5. Svolgimento e contenuti dell'attività di formazione e di aggiornamento

1. Il corso di formazione iniziale si svolge secondo un programma didattico predisposto dal responsabile scientifico in base a quanto specificato al comma 3 del presente articolo. Il corso di formazione iniziale ha una durata di

almeno 72 ore e si articola, nella misura di un terzo della sua durata effettiva, secondo moduli che prevedono esercitazioni pratiche.

2. Gli obblighi formativi di aggiornamento hanno una cadenza annuale. Il corso di aggiornamento ha una durata di almeno 15 ore e riguarda elementi in materia di amministrazione condominiale, in relazione all'evoluzione normativa, giurisprudenziale e alla risoluzione di casi teorico-pratici.

3. I corsi di formazione e di aggiornamento contengono moduli didattici attinenti le materie di interesse dell'amministratore, quali:

- a) l'amministrazione condominiale, con particolare riguardo ai compiti ed ai poteri dell'amministratore;
- b) la sicurezza degli edifici, con particolare riguardo ai requisiti di staticità e di risparmio energetico, ai sistemi di riscaldamento e di condizionamento, agli impianti idrici, elettrici ed agli ascensori e montacarichi, alla verifica della manutenzione delle parti comuni degli edifici ed alla prevenzione incendi;
- c) le problematiche in tema di spazi comuni, regolamenti condominiali, ripartizione dei costi in relazione alle tabelle millesimali;
- d) i diritti reali, con particolare riguardo al condominio degli edifici ed alla proprietà edilizia;
- e) la normativa urbanistica, con particolare riguardo ai regolamenti edilizi, alla legislazione speciale delle zone territoriali di interesse per l'esercizio della professione ed alle disposizioni sulle barriere architettoniche;
- f) i contratti, in particolare quello d'appalto ed il contratto di lavoro subordinato;
- g) le tecniche di risoluzione dei conflitti;
- h) l'utilizzo degli strumenti informatici;
- i) la contabilità.

4. L'inizio di ciascun corso, le modalità di svolgimento, i nominativi dei formatori e dei responsabili scientifici sono comunicati al Ministero della giustizia non oltre la data di inizio del corso, tramite posta certificata, all'indirizzo di posta elettronica che verrà tempestivamente indicato sul sito del Ministero della Giustizia.

5. Il corso di formazione e di aggiornamento può essere svolto anche in via telematica, salvo l'esame finale, che si svolge nella sede individuata dal responsabile scientifico

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.